gemeente Gemert-Bakel

GEMEENTEBLAD

Nr. 181620

21 december 2016

Officiële uitgave van gemeente Gemert-Bakel.

Beleidsregels commerciële relatie kostendelersnorm en wijze van korten inkomsten i.v.m. kamerhuurders/kostgangers Gemert-Bakel 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

gelet op de artikelen 19a, eerste lid, onder b en c, en tweede lid, 22a en 33, vierde lid van de Participatiewet;

besluit

I. **In te trekken de Beleidsregels kostendelersnorm 2015 zoals opgenomen in richtlijn Participatiewet B176 (commerciële relatie kostendelersnorm) en B018 (wijze van korten inkomsten i.v.m. kamerhuurders/kostgangers)**

II. **Vast te stellen de Beleidsregels commerciële relatie Gemert-Bakel 2016 zoals opgenomen in richtlijn Participatiewet B176 (commerciële relatie kostendelersnorm) en B018 (wijze van korten inkomsten i.v.m. kamerhuurders/kostgangers)**

De beleidsregels, Commerciële relatie kostendelersnorm en wijze van korten inkomsten i.v.m. kamerhuurders/kostgangers Gemert-Bakel 2016, worden als volgt ingevuld:

Artikel 1 Begripsomschrijving

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijke arbeidsongeschikte werkloze werknemers (IOAW), de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen (IOAZ) en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
   a. college: het college van burgemeester en wethouders;
   b. zelfstandige woning: dit is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet;
   c. onzelfstandige woning: dit is een woning zonder eigen toegang of eigen keuken of toilet;
   d. Recofa-richtlijnen: richtlijnen voor faillissementen en surseances van betaling opgesteld door het landelijk overlegorgaan van rechters-commissaris (Recofa).

Artikel 2 Toepasselijkheid

1. De bepalingen van deze beleidsregels gelden alleen voor belanghebbenden van 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd. In geval van gehuwden gelden de bepalingen van deze beleidsregels alleen als beide echtgenoten 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd zijn.
2. De kostendelersnorm als bedoeld in artikel 22a van de Participatiewet is niet van toepassing bij tijdelijk verblijf in opvanginstellingen en beschermde woonvormen.
3. De bepalingen van deze beleidsregels laten de toepassing van artikel 18, eerste lid van de Participatiewet onverlet.

Artikel 3 Commerciële relatie

1. Van een commerciële relatie is sprake indien zowel ten aanzien van de huisvesting als ten aanzien van de zorg geen financiële verstrengeling optreedt, aangezien aan het gebruik van de woonruimte en het voeren van de huishouding een zakelijke relatie ten grondslag ligt, in die zin dat voor de te leveren prestaties een prijs is bedongen en wordt betaald. De prijs moet in verhouding staan tot de geleverde prestaties en datgene wat in het commerciële verkeer gebruikelijk is. Dit laatste veronderstelt tevens de periodieke aanpassing van de prijs. De betaling van de commerciële prijs moet kunnen worden aangetoond. Voorts kan alleen sprake zijn van een commerciële relatie als de kostganger of (kamer)huurder beschikt over minimaal één ruimte die zich leent voor afzonderlijke, zelfstandige bewoning.
2. Bij tijdelijk verblijf in opvanginstellingen en beschermde woonvormen wordt geacht sprake te zijn van een commerciële relatie.

Artikel 4 Schriftelijke overeenkomst

1. Het college verstaat onder een schriftelijke overeenkomst: een afspraak tussen 2 of meer partijen in de vorm van een authentieke akte of onderhandse akte met rechten en verplichtingen die afdwingbaar zijn.
2. Een schriftelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 19a, eerste lid, onder b en c, en tweede lid van de Participatiewet dient de volgende aspecten te bevatten:
   a. wie de (kamer)huurder is;
   b. wie de (kamer)verhuurder is;
   c. de (kamer)huurprijs (all-in of uitgesplitst in kale (kamer)huur en servicekosten (zoals kosten van de nutsvoorzieningen) per maand;
   d. de hoogte van de borg;
   e. het adres van het gehuurde;
   f. omschrijving van het gehuurde (hoeveel (slaap)kamers/woonkamer/douche-badkamer/keuken/toilet/tuin/schuur-berging-garage/anders);
   g. opsomming van welke ruimte de (kamer)huurder gebruik mag maken (zoals: woonkamer/douche-badkamer/keuken/toilet/tuin/schuur-berging-garage/anders) en of hier extra voor betaald moet worden;
   h. opsomming van welke voorzieningen de (kamer)huurder gebruik mag maken (zoals: gas/elektra/water/koelkast/televisie/computer/wasmachine/droger/meubilering/anders) en of hier extra voor betaald moet worden
   i. de datum van ingang van het (kamer)huurcontract;
   j. het tijdstip en wijze van betaling;
   k. de datum waarop jaarlijks de (kamer)huur wordt verhoogd;
   l. de afspraken over de onderhoudsverplichtingen;
   m. de huisregels;
   n. opzegtermijn;
   o. de handtekening van de (kamer)huurder en de (kamer)verhuurder.

3. Onverminderd de aspecten van een schriftelijke overeenkomst genoemd in het tweede lid geldt in het geval van een overeenkomst kostgangerschap aanvullend de volgende aspecten:
   a. opsomming van welke ruimte de kostganger gebruik mag maken (zoals: woonkamer/douche-badkamer/keuken/toilet/tuin/schuur-berging-garage/anders) en of hier extra voor betaald moet worden;
   b. opsomming van welke voorzieningen de kostganger gebruik mag maken (zoals: gas/elektra/water/koelkast/televisie/computer/wasmachine/droger/meubilering/anders) en of hier extra voor betaald moet worden;
   c. opsomming van welke diensten de kostgever en kostganger elkaar leveren (zoals: maaltijden/wassen kleding-beddengoed/schoonmaken/persoonlijke verzorging/verzorging bij ziekte/hulp bij vervoer van en naar arts-activiteiten-sociale contacten/anders).

Artikel 5 Commerciële prijs

1. Het college verstaat onder een commerciële prijs: de prijs moet in verhouding staan tot de geleverde prestaties en datgene dat in het commerciële verkeer gebruikelijk is. Dit laatste veronderstelt tevens periodieke aanpassing van de prijs.
2. In ieder geval het bedrag van de basishuur, genoemd in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag, dat wordt gehanteerd bij de bepaling van huurtoeslag door de Belastingdienst veronderstelt een commerciële prijs bij kamer(ver)huur.
3. In ieder geval het bedrag van de basishuur, genoemd in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag, dat wordt gehanteerd bij de bepaling van huurtoeslag door de Belastingdienst verhoogt met het normbedrag voor kostgangers voor de kosten van de nutsvoorzieningen en voor de maaltijden omgerekend naar een maandbedrag per persoon, zoals genoemd in de bijlage normbedragen van de Recofa-richtlijnen, veronderstelt een commerciële prijs bij kostgangerschap.
4. Indien het overeengekomen bedrag in de schriftelijke overeenkomst lager is dan het bedrag, zoals genoemd in het tweede lid of derde lid, toets het college of er sprake is van een commerciële prijs aan de hand van de huurprijscheck bij de huurcommissie op www.huurcommissie.nl.
5. Bij het toetsen van de commerciële prijs, zoals genoemd in het vierde lid, dient onderscheid gemaakt te worden tussen huurprijscheck zelfstandige woonruimte of huurprijscheck onzelfstandige woonruimte.
6. Het college verhoogt bij kostgangerschap de prijs (maximale (kale) huurprijs), zoals berekend conform het vierde lid en vijfde lid, met het normbedrag voor kostgangers voor de kosten van de nutsvoorzieningen en voor de maaltijden omgerekend naar een maandbedrag per persoon, zoals genoemd in de bijlage normbedragen van de Recofa-richtlijnen.

7. Het normbedrag voor kostgangers voor de kosten van de nutsvoorzieningen en voor de maaltijden, zoals genoemd in de bijlage normbedragen van de Recofa-richtlijnen, wordt jaarlijks door Recofa geïndexeerd.
8. Blijkt na de huurprijscheck dat de prijs (maximale (kale) huurprijs), inclusief, indien van toepassing, normbedrag voor kostgangers, niet in verhouding staat tot de geleverde prestaties en datgene dat in het commerciële verkeer gebruikelijk is dan is er geen sprake van een commerciële prijs.

Artikel 6 Aantonen betaling van de commerciële prijs

Het college stelt de volgende eisen aan te overleggen bewijzen van betaling van een commerciële prijs als bedoeld in artikel 19a, tweede lid, van de Participatiewet:

a. een kopie van het dagafschrift, met duidelijke tenaamstelling van rekeninghouder, bij girale betaling;
b. een kwitantie bij betaling contant, voorzien van dagtekening en handtekening voor ontvangst van de (kamer)verhuurder of kostgever.

Artikel 7Wijze van korten inkomsten i.v.m. kamerhuurders/kostgangers

Het college houdt, als bedoeld in artikel 33, vierde lid, van de Participatiewet, op twee manieren rekening met de inkomsten i.v.m. kamerhuurders/kostgangers:

1. Is de kostendelersnorm van toepassing dan worden de inkomsten uit kamerverhuur en/of kostgangerschap gekort waarmee nog geen rekening is gehouden bij de kostendelersnorm. Op het meerdere dat wordt gekort als inkomsten vindt geen forfaitaire verlaging plaats omdat er geen sprake is van een commerciële prijs.
2. In het geval de kostendelersnorm niet onverkort geldt, kan uitsluitend rekening worden gehouden met de inkomsten door deze als inkomsten in aanmerking te nemen:
   a. het college brengt bij inkomsten uit kamerverhuur maandelijks het normbedrag voor kostgangers voor de kosten van de nutsvoorzieningen omgerekend naar een maandbedrag per persoon in mindering op de inkomsten, zoals genoemd in de bijlage normbedragen van de Recofa-richtlijnen;
   b. het college brengt bij inkomsten uit kostgangerschap maandelijks het normbedrag voor kostgangers voor de kosten van de nutsvoorzieningen en voor de maaltijden omgerekend naar een maandbedrag per persoon in mindering op de inkomsten, zoals genoemd in de bijlage normbedragen van de Recofa-richtlijnen.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van een belanghebbende afwijken van de bepalingen in deze beleidsregels indien toepassing leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking daarvan in het Gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als ‘Commerciële relatie kostendelersnorm en wijze van korten inkomsten i.v.m. kamerhuurders/kostgangers Gemert-Bakel 2016’.

Besloten in de vergadering van 29 november 2016.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,
ing. M.S. van Veen